

0- 793547

На правах рукописи

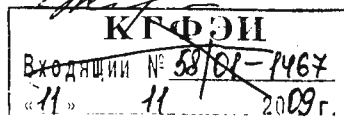
ЖИЛИНА ВАЛЕНТИНА ИВАНОВНА

СТРАТЕГИЯ РЕАЛИЗАЦИИ
РЕГИОНАЛЬНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ:
ТЕОРИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ, ПРАКТИКА

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством
(региональная экономика)

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
доктора экономических наук

Москва 2009



Диссертация выполнена по кафедре региональной экономики и управления Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Всероссийский заочный финансово-экономический институт»

Научный консультант	доктор экономических наук, профессор Таксир Ким Исаевич
Официальные оппоненты	доктор экономических наук, профессор, Адамеску Алеко Александрович доктор экономических наук, профессор Бухвальд Евгений Моисеевич доктор экономических наук, профессор Грибов Владимир Дмитриевич
Ведущая организация	Ростовский государственный экономический университет «РИНХ»

Защита состоится «*2*» декабря в 14 часов в аудитории А-200 на заседании диссертационного совета Д 212.040.02 при ГОУ ВПО «Всероссийский заочный финансово-экономический институт» по адресу: 123995, г. Москва, ул. Олеко Дундича, 23.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Всероссийский заочный финансово-экономический институт».

Автореферат разослан «*20*» октября 2009 г.



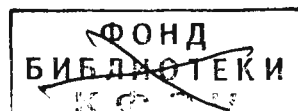
Ученый секретарь
диссертационного совета Д 212.040.02,
кандидат экономических наук, доцент


Мостова В.Д.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Условиями укрепления федеративных основ и сохранения согласия в обществе являются повышение качества жизни населения, поддержка национальных традиций и культур народов России, создание реальных условий для повышения мобильности граждан. В свете формирования нового уровня федерализма и мирового финансового кризиса масштабность поставленных задач требует повышения результативности социально-экономической политики по всем территориальным уровням. Реализация жилищной политики, являющейся важнейшей частью социальной политики страны, должна стать приоритетным направлением стабилизации общественных отношений, роста качества жизни населения и локомотивом активизации инвестиционно-инновационного процесса. В настоящее время значимость жилищной проблемы еще более усиливается, так как происходит возрастание требований населения не только к количеству, но и к качеству жилья.

Недооценка фактора государственного регулирования жилищной сферы и ориентация на рыночные методы регулирования усугубили остроту жилищной проблемы: возрастающие темпы строительства жилья обеспечиваются, в основном, за счет строительства жилья бизнес-класса и элитного жилья (средний размер квартир в 2007 году составил 84,6 кв.м. в сравнении с 49,6 кв.м. 1987 года); в очереди на улучшение жилищных условий стоит сегодня более 2,9 млн. семей (6%), из них за год улучшает жилищные условия примерно 4% от числа стоящих в очереди, свыше трети нуждающихся находятся на жилищном учете более 10 лет; 40 млн. человек (27%) проживает в неблагоустроенных квартирах; возрастает количество граждан, неудовлетворенных своими жилищными условиями (по официальным данным это 61% российских семей, по данным независимых исследований - более чем 80-85% населения страны). Это позволяет утверждать о недостаточном уровне доступности жилья, усугубляющегося процессами старения существующего жилищного фонда, отсутствием строительства доходных и социальных домов, несоответствием спроса и предложения на рынке жилья, малозффективной системой ипотечного кредитования с учетом асимметричности проблем территориальных уровней.

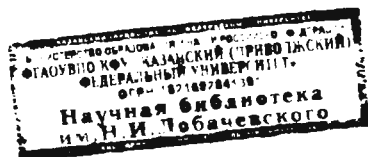


Для преодоления сложившихся тенденций ассиметричности развития региональных жилищных систем необходимы специальные научные исследования, приводящие к преодолению инерционности регионального воспроизводственного процесса, повышению эффективности бюджетного финансирования и выравниванию социальных условий жизнедеятельности населения на каждом территориальном уровне, возрастанию значимости муниципальных образований, отражающих социальный аспект жилищной политики.

Предлагаемая в диссертации стратегия реализации региональной жилищной политики может внести вклад в развитие теории, методологии и практики формирования территориальных жилищных систем и оценки их эффективности как фактора укрепления федеративных основ и сохранения согласия в обществе.

Степень разработанности проблемы. Проработка проблем, поставленных в данном исследовании, нашла отражение во многих научных работах российских и зарубежных ученых. Обобщение их исследований позволило обосновать авторский подход к формированию факторов и механизмов, стимулирующих развитие региональных жилищных систем.

Теоретико-методологическую основу данного исследования составляют работы ученых по идеологии стратегического развития и практики стратегического управления Й. Шумпетера, В. Андрианова, О. Виханского, В. Иноземцева, Г. Клейнера, Д. Львова; по проблемам стратегического планирования Д. Линдсея, Э. Долана, И. Ансоффа, Р. Акоффа, Л. Абалкина, Б. Преображенского, А. Романова; по теории рынков Н. Кондратьева, В. Леонтьева, А. Маршалла, А. Новоселова, А. Смита, Р. Шнипера; по проблемам системной организации хозяйства И. Маергойза, С. Успенского; по развитию различных аспектов становления и развития региональной экономики А. Адамеску, В. Бутова, Е. Бухвальда, А. Гранберга, В. Золоторева, В. Зотова, В. Игнатовой, Н. Кетовой, В. Лексина, Т. Морозовой, В. Орещина, А. Пикулькина, И. Рисина, К. Таксира и др. Труды вышеуказанных ученых не посвящены непосредственно проблемам исследования жилищных процессов, но их изучение способствовало выработке автором определенных методологических позиций.



Отдельным аспектам рынка жилья за рубежом в последние годы было обращено немало работ, среди которых особо следует выделить труды Н. Норта, Г. Поляковского, Р. Страйка, Г. Харисона и др. Особое место в этих исследованиях занимает жилищная экономика как самостоятельное направление экономических знаний, разрабатываемое Дж. Брауном, У. Грисби, Б. Гуттингом, И. Екхоффом, И. Кирхером, М. Хубертсом.

Основной аспект современных российских исследований связан с оценкой практики формирования и развития территориальных рынков в национальной экономике переходного периода, который анализируют Л. Руди, Г. Стерник, В. Ясько, Т. Белкина, Н. Калинина, Н. Ноздрина и др. Изучение данных работ позволило автору выделить специфические условия становления российского рынка жилья, определить основные факторы развития (торможения) рынка на современном этапе.

Исследователи региональных рынков жилья выделяют те специфические факторы развития рынка, которые определяют особенности его взаимодействия в системе сопряженных рынков, а именно: вопросы финансовых аспектов обеспечения доступности жилья, рассматриваемые через разработку финансово-кредитных механизмов (Н. Косарева, Р. Страйк, М. Каменецкий, Л. Донцова и др.); воспроизводственный аспект взаимодействия исследуется как через механизмы сохранения жилищного фонда (В. Бузырев, В. Грибов, Н. Косарева, А. Пузанов, Ю. Симионов, Ю. Таги-Заде, Л. Чернышов), так и во взаимосвязи с рынком строительства (А. Ларионов, В. Николаев); социальные аспекты взаимодействия рассматривают посредством маркетинговых исследований рынка жилья и его отдельных сегментов (В. Черняк, А. Черняк, И. Довдиенко), а также через формирование социального климата проживания и социального партнерства (С. Бессонов, В. Зотов, А. Кириллова, И. Маслова).

Вместе с тем действие современных реалий функционирования региональных жилищных систем требует взаимообусловленности, взаимозависимости этих исследований. Одной из важных тенденций в реализации жилищной политики стало повышение внимания органов государственного (регионального) управления к проблемам стратегического развития жилищного сектора, что обусловлено отсутствием ожидаемых конечных результатов от реализации жилищной политики. Правительство России активно ищет способы повышения её эффективности, однако достижение такой

цели сопряжено со многими трудностями, в том числе и с трудностями реализации данной политики по территориальным уровням. Стратегия реализации жилищной политики, основанная на территориальной дифференциации и национальной интеграции жилищных процессов, все еще остается на ранних стадиях своей разработки и не обладает поддержкой, основанной на понимании значимости стратегии для повышения качества жизни населения. Таким образом, актуальность проводимого исследования обусловлена потребностью теоретического осмысления стратегии реализации жилищной политики по всем территориальным уровням и необходимостью разработки её методологических основ, учитывающих природно-климатические условия, обычаи, традиции и социально-демографические характеристики населения, особенности хозяйства, экономические связи и перспективы развития региона в системе национальных стратегических интересов.

Цель диссертационного исследования заключается в разработке теоретико-методологического обоснования инвестиционно-инновационной стратегии реализации региональной жилищной политики и направлений ее развития с учетом социально-экономического положения региона.

В соответствии с поставленной целью в диссертационной работе решаются следующие взаимосвязанные задачи:

- раскрыть теоретическое многообразие понятий «жильё», «рынок жилья» и их место в системе социально-экономических отношений территориальных подсистем;
- обобщить концепции регулирования жилищного рынка и классифицировать методы регулирования по территориальным уровням;
- обосновать методологические подходы к регулированию рынка жилья с учетом дифференциации и интеграции региональных подсистем;
- проанализировать закономерности и тенденции развития региональных жилищных процессов;
- сформировать концептуальные основы инвестиционно-инновационной стратегии реализации региональной жилищной политики;
- дать методическое обоснование развитию элементов стратегии реализации региональной жилищной политики;

- обосновать необходимость территориальной кластеризации субъектов макрорегиона для целей выбора приоритетов реализации региональной жилищной политики;

- сформировать предложения по активизации социально-экономических ресурсов реализации региональной жилищной политики;

- оценить перспективу развития рынка доступного и комфортного жилья Южного макрорегиона, выделить составляющие жилищного аспекта качества жизни и вектор их развития.

Объектом исследования является система регулирования жилищных отношений в территориальном аспекте.

Предмет исследования: условия и факторы формирования жилищной политики, механизмы ее региональной реализации.

Теоретической и методологической основой исследования послужили труды отечественных и зарубежных авторов в области теории и практики формирования и регулирования рынка жилья, территориальной организации пространства, формирования региональной экономики и региональных рынков, государственного и муниципального управления, социализации системы отношений в экономике.

Теоретические, методологические и практические аспекты представленной работы обусловили необходимость использования таких методов научного познания как анализ и синтез, дедукция и индукция, а также институционального, системного, сравнительного, структурного, комплексного анализов.

Содержание диссертационного исследования соответствует п. 5. Региональная экономика. 5.9. Исследование тенденций, закономерностей, факторов и условий функционирования и развития региональных социально-экономических систем. 5.15. Региональная социально-экономическая политика, анализ особенностей и эффективности экономической политики на различных уровнях территориальной организации (национальном, в крупных экономических районах, субъектах Федерации, муниципальном). 5.16. Управление экономикой регионов на национальном, региональном и муниципальном уровнях, функции и механизмы

управления, разработка, методическое обоснование, анализ, оценка эффективности организационных схем и механизмов управления Паспорта ВАК Российской Федерации специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством.

Информационную базу исследования составили нормативные и правовые акты РФ, Постановления Правительства РФ, нормативно-правовые документы региональных уровней, материалы периодических изданий, информационных агентств, информационные ресурсы Internet, справочная правовая система «Консультант плюс».

Эмпирической базой исследования послужили данные Федеральной службы государственной статистики, областных статистических комитетов; Министерства регионального развития Российской Федерации; результаты специальных социально-экономических исследований; фактические, собранные автором данные по результатам проведенного исследования; авторские расчеты.

Основные положения диссертационного исследования, выносимые на защиту:

1. Исследование особенностей жилья как экономической категории, объекта рыночных отношений и объекта управления, позволило выделить социальную составляющую региональной жилищной политики, эффективная реализация которой возможна лишь в сочетании государственного и рыночного регулирования с использованием геополитических, национальных и социально-экономических особенностей территориального развития.

2. Систематизация территориальных уровней рынка жилья, основанная на многообразии критериев изучения регионального пространства, определила приоритетность макрорегионального уровня в реализации современного этапа жилищной политики, обладающего высоким интеграционным потенциалом саморегулирования в решении двуединой задачи территориального развития: выравнивания жилищных условий населения и поляризованного социально-экономического развития регионов.

3. В условиях инновационного подхода к развитию жилищных систем наиболее эффективным способом воздействия государства на территориальные уровни реализации жилищной политики является многостороннее комплексное целевое

программирование, предполагающее согласованную программную реализацию целей и задач национальной жилищной политики в рамках макрорегиона, изменяя инерционность традиционного формирования региональных жилищных программ на эволюционный вектор развития, устанавливая социальные стандарты качества жилищных условий и концентрируя инвестиционные ресурсы на приоритетах территориального развития.

4. Разработка стратегии реализации региональной жилищной политики должна исходить из приоритета жилищных потребностей человека, постановки стратегических целей и роста качества жизни, альтернативности вариантов развития регионов с учетом дифференциации жилищных проблем и горизонтально-вертикальной интеграции интересов жилищных субъектов хозяйствования и управления, эволюционного характера механизмов регионального регулирования.

5. Неполнота статистического отражения региональных жилищных процессов требует расширения системы показателей жилищной статистики по территориальным уровням, измеряя не только достигнутые результаты (денежные и натуральные показатели), но и процессы, способствующие получению этих результатов (немонетарные измерители), формируя систему показателей мониторинга приоритетов реализации жилищной политики на всех территориальных уровнях.

6. Территориальная кластеризация, осуществляемая на основе среднелюдских социально-экономических показателей развития макрорегиона, являясь важной составляющей жилищной политики и организационной формой межрегионального управления, обеспечивает заданную результативность стратегического вектора развития посредством достижения синергетического эффекта для каждого территориального кластера; повышает эффективность регулирующих воздействий, активизируя рыночные процессы; способствует разработке механизмов согласования межрегиональных интересов в целях сохранения и развития территориальных социумов, обеспечивая повышение качества жизни населения на основе выбора региональных приоритетов развития.

7. Оценка региональных жилищных проблем и расчет прогнозного значения величины жилищного фонда позволили обосновать необходимость формирования

легитимного и организационно законченного механизма управления жилищной программой макрорегиона посредством создания межрегионального центра реализации жилищной политики с учетом многовариантности ее целей по выделенным территориальным кластерам; установления административного контроля над формированием инвестиционной и социальной привлекательности жилищного сектора экономики; перехода к инновационным технологиям регулирования, сочетающим специфические и общие инструменты территориального регулирования.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в следующем:

- дано авторское толкование сущности жилищной политики, основанной на исследовании жилья как сложноструктурированного понятия, что позволило обосновать ее эволюционный характер и научно доказать необходимость расширения границ государственного регулирования в сочетании с рыночными принципами развития;

- раскрыты системные недостатки применяемых методов государственного регулирования, и на основе проведенной классификации вся совокупность применяемых методов подразделена на методы, осуществляемые на уровне государства (политико-правовые, экономические, административные и организационные), и методы, применяемые на территориальных уровнях (экономические, административные, организационные и социально-воспитательные);

- обоснована необходимость расширения методологических подходов к регулированию региональных рынков жилья, во-первых, с использованием системно-эволюционного подхода посредством оптимизации социально-экономических интересов субъектов жилищного сектора на основе типологии и сбалансированной интеграции его сегментов; во-вторых, на основе институционального подхода, позволившего учесть особенности развития региональных жилищных процессов в системе национального регулирования и, в-третьих, синергетического и сценарного подходов, обеспечивающих инновационный характер реформирования жилищных отношений;

- определены региональные приоритеты в реализации современного этапа выравнивания жилищных условий населения как составляющие качества жизни с

учетом альтернативности вариантов их развития в зависимости от геополитической обстановки, влияния внешней и внутренней среды на основе выявления закономерностей и важнейших тенденций развития региональных жилищных процессов, обеспечивающих развитие и торможение реализации жилищной политики;

- предложена стратегия реализации региональной жилищной политики, отличающаяся диалектическим подходом к познанию региональных процессов, комплексным использованием методов планирования регионального обустройства на основе кластерного анализа, формированием инвестиционно-инновационных механизмов обеспечения реализации жилищной политики по всем территориальным уровням, межрегиональной интеграцией в условиях возрастающей мобильности населения;

- разработана методика формирования элементов стратегии реализации региональной жилищной политики, включающая совершенствование программно-целевого регулирования, формирование механизмов взаимодействия рыночного и государственного регулирования, разработку системы оценочных показателей для внедрения в практику государственного регулирования, позволяющая осуществлять информационное обеспечение мониторинга эффективности реализации жилищной политики по территориальным уровням;

- доказана целесообразность территориальной кластеризации субъектов макрорегиона как способа повышения эффективности реализации жилищной политики и формы концентрации социально-инвестиционных ресурсов, позволяющей определить перспективы реализации жилищной программы для каждого территориального кластера;

- оценены перспективы реализации жилищной политики на территории Южного макрорегиона, выявлены инвестиционно-инновационные факторы стратегического развития жилищного сектора и предложены механизмы их реализации по территориальным кластерам;

- разработан механизм создания и функционирования межрегионального центра реализации жилищной политики, обеспечивающий системную реализацию политики

выравнивания условий жизни населения в рамках Южного макрорегиона и политику поляризованного развития внутри региональных систем и между ними.

Теоретическая значимость исследования обусловлена тем, что выдвинутые автором теоретические, методологические положения, научно-практические рекомендации могут быть использованы при осуществлении территориальной жилищной политики в качестве новых и усовершенствованных методов и подходов, позволяющих эффективно реализовать национальную стратегию доступного жилья на всех территориальных уровнях. Результаты исследования могут быть использованы в разработке учебных курсов по региональной экономике, стратегическому планированию, экономике недвижимости, менеджменту.

Практическая значимость исследования. Полученные в исследовании результаты могут быть использованы в разработке стратегических направлений государственной территориальной жилищной политики, в практической деятельности федеральных, региональных и муниципальных органов исполнительной власти посредством выработки оптимальных, ориентированных на приоритеты развития национального рынка, управляющих воздействий социально-экономического характера. Результаты исследования, определившие недостаточность статистических данных для эффективного регулирования региональных рынков жилья, могут быть использованы органами местной статистики и иными учетными структурами с целью формирования единой информационной базы функционирования регионального рынка жилья для всех органов управления.

Апробация работы. Ключевые аспекты данной работы апробированы на научных конференциях, семинарах, в том числе, на Международных научно-практических конференциях «Инновационный путь развития РФ как важнейшее условие преодоления мирового финансового кризиса» (Москва, 2009), «Вековой поиск модели хозяйственного развития России» (Волгоград, 2000; 2001; 2002; 2003; 2004; 2006), «Трудовые ресурсы региона: состояние, перспективы развития» (Саратов, 2003), «Экономический рост и вектор развития современной России» (Москва, 2003; 2004), «Социально-экономические проблемы народонаселения, занятости и перехода к устойчивому развитию России» (Волгоград, 1999), «Политика и бизнес в меняющемся

мире» (Обнинск, 1998); Всероссийских научно-практических конференциях в г. Волгограде (2002; 2004; 2007), г. Пензе (2003), г. Санкт-Петербурге (1999); Всероссийском семинаре специалистов высшей квалификации, работающих над докторскими диссертациями (Москва, 2002); Межрегиональной научно-практической конференции «Социально-экономические проблемы российских регионов: осмысление, формирование подходов и механизмов решения в условиях ориентации на экономическое созидание» (Липецк, 2003); Межвузовских конференциях в г. Санкт-Петербурге и г. Волжском (1999).

Отдельные положения диссертационного исследования были апробированы в проектах: «Стратегия социально-экономического развития Волгоградской области до 2025 года» и «Программа социально-экономического развития Волгоградской области до 2010 года»; а также при реформировании жилищно-коммунального хозяйства городского округа - город Волжский Волгоградской области.

Результаты исследования применяются в преподавании дисциплин во Всероссийском заочном финансово-экономическом институте, Волгоградском техническом университете, а также в целях повышения квалификации слушателей ЦПП Волжского филиала МЭИ (ТУ) – управленческого персонала крупнейших предприятий городов Волжского и Волгограда.

Публикации. Основные результаты диссертационного исследования изложены в 59 работах общим объемом 159,49 п.л. (авт. 82,7 п.л.), в том числе – 5 монографий и учебных пособий, 10 статей в рецензируемых научных журналах, рекомендованных ВАК РФ для опубликования научных результатов докторской диссертации.

Объем и структура работы соответствуют целям, задачам и общей логике исследования. Диссертация состоит из введения, четырех глав, объединяющих пятнадцать параграфов, заключения, библиографии. Работа изложена на 325 страницах, включает 41 таблицу, 39 рисунков, 3 приложения. Библиографический список содержит 315 источников.

В введении обоснована актуальность темы, дана характеристика степени разработанности проблемы, сформулированы цель и задачи исследования,

представлены его научная новизна, теоретическая и практическая значимость, апробация полученных результатов.

В первой главе «Теоретический анализ факторов развития территориальных жилищных систем» исследованы основные характеристики жилья и на этой основе уточнена природа и характер рынка жилья, определено его место в системе социально-экономических отношений общества. Обобщены концепции регулирования рынка жилья, систематизированы основные особенности и этапы формирования жилищной политики, уровни её реализации. Выделенный автором макрорегиональный уровень реализации жилищной политики охватывает крупные межрегиональные образования: экономические районы, ассоциации экономического взаимодействия регионов, федеральные округа (ФО). Исследование жилищных процессов по федеральным округам, являющихся интеграционным звеном в экономическом устройстве и государственном регулировании страны, обусловлено тем, что они институционально реализуют ряд регулирующих функций, обладают возможностями политического согласования интересов федерального центра и субъектов Федерации, открывают широкие возможности для мобильности рабочей силы, создавая условия для активизации процессов экономического развития и жилищного строительства в объединенных регионах. Обосновывается также необходимость расширения границ государственного регулирования рыночных процессов на различных территориальных уровнях. Такой подход позволяет комплексно оценить факторы формирования и эффективность реализации жилищной политики в регионах.

Во второй главе «Методология формирования стратегии реализации жилищной политики региона» выявляются закономерности развития региональных жилищных процессов, подтверждающие правомерность вывода о том, что социально-экономическая дифференциация в развитии регионов является определяющим фактором асимметричного характера развития рынка жилья как по экономическим, так и по социальным параметрам. Исследуются важнейшие тенденции развития региональных жилищных процессов, и делается вывод о преимущественно рыночном механизме реализации жилищной политики в регионах. Обосновываются методологические положения повышения эффективности реализации региональной

жилищной политики: совершенствование институциональной инфраструктуры регулирования рыночных процессов и оптимизация социально-экономических интересов субъектов жилищного сектора по территориальным уровням; формирование стратегии реализации региональной жилищной политики. Формулируются концептуальные основы инвестиционно-инновационной стратегии реализации региональной жилищной политики с учетом специфики социально-экономических условий региона и интеграционных процессов.

В третьей главе «Методический подход к развитию элементов стратегии реализации жилищной политики региона» рассматривается совершенствование программно-целевого управления реализацией жилищной политики; формирование механизмов взаимодействия рыночного и государственного регулирования; уточняется инструментарий реализации муниципальной жилищной политики; систематизируются и расширяются оценочные показатели по территориальным уровням. Развитие элементов стратегии реализации региональной жилищной политики осуществляется в целях повышения качества воспроизводственного процесса и выравнивания условий проживания населения по регионам страны.

В четвертой главе «Формирование стратегии реализации жилищной политики Южного макрорегиона» исследуются социальные условия реализации жилищной политики макрорегиона, выявляются причины несоответствия потребностей и спроса на жильё, систематизируются и оцениваются факторы, тормозящие интеграционные процессы социального пространства региона. Раскрываются закономерности функционирования жилищно-коммунального хозяйства региона, его инфраструктуры и анализируются инструменты развития. Оценивается роль жилищных условий в обеспечении качества жизни населения макрорегиона. Обосновывается необходимость и своевременность разработки социальных стандартов регионального жилья. Проводится финансово-экономическая оценка перспектив реализации жилищной политики. На основе кластеризации субъектов макрорегиона выделены территориальные приоритеты реализации жилищной политики. Формулируются основные инновационные факторы выравнивания жилищных условий и роста качества жизни.

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Научные результаты диссертационной работы, полученные в процессе исследования, можно разграничить на четыре взаимосвязанные группы теоретических, методологических, методических и прикладных проблем.

Первая группа проблем, рассматриваемых в диссертации, связана с теоретическим обоснованием факторов и условий развития региональных жилищных систем, определением сущности жилья, места государственного и рыночного регулирования в формировании жилищной политики, значимости территориальных уровней реализации жилищной политики в обеспечении качества жизни.

Системное исследование содержания «ожилья» как экономической категории, объекта рыночных отношений и объекта управления обусловлено логикой усиления социализации экономических отношений и, следовательно, определения особенностей их проявления на всех территориальных уровнях. Диалектический подход к исследованию позволил выявить *сущность* «ожилья», которая заключается не только в его способности удовлетворять постоянные или временные жилищные потребности человека в качестве продукта, товара или капитала, но и являться одновременно частно-общественным товаром, что обуславливает многовариантность целей регулирования жилищных отношений. Такой подход позволяет выделить те особенности жилья, которые должны быть учтены при формировании жилищной политики: жилье для самоиспользования, жилье как сфера бизнеса, жилье как часть социальной среды. Недооценка сущности жилья в практике российского регулирования привела к ряду существенных деформаций: рынок жилья все менее способствует улучшению жилищных условий населения и все более рассматривается как инструмент размещения свободных средств; жилье как сфера бизнеса не имеет воспроизводственной природы, ограничиваясь сферой строительства; жилье как часть социальной среды является второстепенной по отношению к экономическим интересам субъектов бизнеса. Автор доказывает, что формирование эффективного вектора развития жилищных отношений должно исходить из понимания жилья как сложноструктурированного понятия, обусловленного территориальной

дифференциацией и необходимостью интеграции интересов субъектов хозяйствования и регулирования территориальной жилищной системы.

Процесс регионализации является трансформационным переходом к обществу, основанному на принципе полисубъектности, который предопределяет равноправное взаимодействие всех территориальных уровней. Автором обобщена классификация территориальных уровней, что позволило выделить следующие уровни реализации жилищной политики, учитывающие природно-климатические условия, обычаи и традиции населения, особенности хозяйства и экономических связей: национальный, макрорегиональный, региональный и муниципальный. Следует учитывать, что каждый территориальный уровень формирует условия и факторы, обуславливающие дифференциацию проблем реализации жилищной политики, предъявляя специфические требования к ее формированию (табл. 1).

Таблица 1
Территориальные условия и факторы, обуславливающие дифференциацию проблем реализации жилищной политики

Территориальные уровни	Условия, обуславливающие дифференциацию проблем реализации жилищной политики	Факторы, обуславливающие дифференциацию проблем реализации жилищной политики
<i>Макро-региональный</i>	Экономические, климатические, демографические, социальные, национальные, экологические	Количество жилищного фонда и качество жилищных условий
<i>Субъектов Российской Федерации</i>	Уровень экономической и социальной активности, степень развития инфраструктуры рынка жилья и сопряженных с ним рынков, уровень ресурсной обеспеченности	Обеспеченность населения жильём, доступность жилья
<i>Муниципальных образований</i>	Муниципального администрирования, экономического взаимодействия, социального сопровождения, финансово-эксплуатационные	Ценообразование на рынке жилья, затраты на строительство жилья

Обосновывая территориальный характер рынка жилья, автор определяет его как систему экономических отношений субъектов рынка, связанных с оборотом прав собственности на жильё с целью удовлетворения жилищных потребностей на основе механизмов рыночного ценообразования и государственного регулирования.

Территориальные рынки жилья отличаются исключительным разнообразием, основанным на сочетании различных природных, экономических, национальных и социальных условий функционирования, что подтверждается ростом дифференциации цен по макрорегионам Российской Федерации (табл. 2).

Таблица 2

**Средние цены на жильё по федеральным округам (руб.)
и их региональные вариации (раз)**

	На первичном рынке			На вторичном рынке		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007
РФ	25393,7	36221,1	47482	22165,6	36615,1	47206
Вариация (max/min)	5,0	6,7	7,2	6,6	14,8	11,3
Центральный федеральный округ	34772,8	47821,0	62189	28671,8	55267,3	69312
Вариация (max/min)	4,4	4,7	4,4	4,4	5,7	5,1
Северо-Западный федеральный округ	24442,1	37456,9	58360	22833,0	36652,2	44189
Вариация (max/min)	2,2	2,2	2,8	2,5	2,7	2,5
Южный федеральный округ	17720,7	23072,4	32221	16851,3	22094,0	32033
Вариация (max/min)	1,6	2,3	2,5	2,2	2,7	4,4
Приволжский федеральный округ	17851,6	28964,3	36449	17914,0	30058,8	37640
Вариация (max/min)	1,9	2,6	2,4	2,1	2,7	1,9
Уральский федеральный округ	23410,1	35385,3	43691	22655,9	31855,8	42206
Вариация (max/min)	1,1	1,4	1,6	1,7	2,5	1,8
Сибирский федеральный округ	21209,8	25952,3	36634	20024,0	26806,1	38137
Вариация (max/min)	1,8	2,0	1,9	3,2	4,6	2,0
Дальневосточный федеральный округ	26356,2	31459,7	36511	20350,5	28344,7	36328
Вариация (max/min)	2,6	2,7	2,4	2,8	2,7	2,8

Вектор развития территориальных рынков жилья – это увеличение жилья нового качества и достаточного количества, обеспечивающих новое качество жизни населения. Автор обосновывает низкую эффективность приоритета рыночного регулирования жилищных отношений для региональных систем, приводящую как к усилению ассиметрии функционирования региональных рынков жилья, так и к деформации развития пространственно-культурных социумов, углубляемых тенденциями ввода жилья (рис. 1). Лидерами ввода жилья в 2000 году являлись Центральный (128%), Приволжский (110%) и Южный макрорегионы (102%), в 2007 году - Центральный

(125%) и Уральский макрорегионы (106%). Значения остальных макрорегионов в 2006 году ниже общероссийского: СЗФО (97%), ЮФО (96%), ПФО (95%), СФО (82%), ДФО (47%).

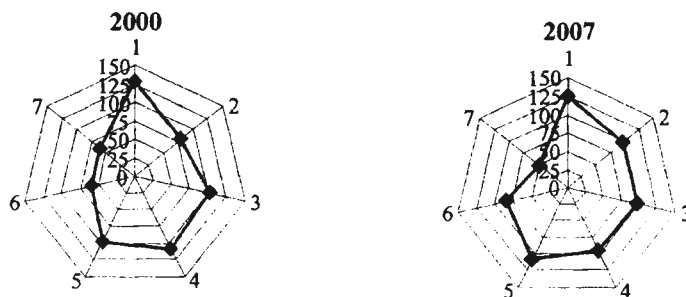


Рис. 1. Ввод жилья на душу населения в макрорегионах по отношению к среднероссийской величине в 2000 и 2007 гг. ФО: 1. Центральный 2. Северо-Западный 3. Южный 4. Приволжский 5. Уральский 6. Сибирский 7. Дальневосточный.

В этих условиях актуализируется задача определения степени государственного регулирования рынка жилья, форм и направлений жилищного реформирования, гармонизации экономических интересов государственной власти по всем территориальным уровням. Регулирование рынка жилья является сложным и комплексным процессом в силу того, что должно включать в себя множество отдельных элементов, учитывающих сложноструктурированную природу жилья; свойства и характер каждого элемента жилищных отношений зависят от значительного числа факторов и условий, имеющих различную природу и вызываемых различными причинами. Именно это делает регулирование рынка жилья многоаспектным понятием, изучение которого может осуществляться с точки зрения необходимости решения самых разнообразных исследовательских задач на основе применения различных методологических подходов. Системный анализ методов регулирования позволил всю совокупность применяемых методов подразделить на методы, осуществляемые на уровне государства, и методы, применяемые на территориальных уровнях (табл.3). При этом способы государственного регулирования включают набор базовых элементов: административные ограничения, субсидии и дотации, налоговые льготы, финансовые механизмы, прежде всего ипотеку. Их классификация представлена в работе по объектам воздействия и уровням реализации.

Таблица 3

Система методов государственного регулирования территориальных рынков жилья

Уровни регулирования	Методы государственного регулирования				
	Политико-правовые	Экономические	Административные	Организационные	Социально-воспитательные
<i>Национальный</i>	Методы национальной безопасности (миграция, естественный прирост/убыль населения и др.); Методы, обеспечивающие безопасность собственности (фиксация собственности, паспортизация сделок, развитие общественных связей)	Налоговое регулирование Бюджетные ассигнования Ценовое регулирование Финансово-кредитное регулирование	Установление порядка формирования и представления информации Унификация и систематизация информации Приоритетное регулирование Статистическое и аналитическое регулирование	Метод установки норм и нормативов, обеспечивающий безопасность жилищ (лицензирование, госнадзор, госконтроль, свидетельство на право собственности) Метод формирования стандартов по структуре, комфортности, экологичности жилищ по территориям РФ	
<i>Территориальный</i>	Обеспечение возможности реализации прав на жилье и прав собственности	Формирование затрат на строительство Льготирование деятельности субъектов Земельные аукционы Конкурсы застройщиков Субсидирование населения	Административный контроль Формирование сайтов, выпуск информационно-аналитических бюллетеней	Метод формирования стандартов по уровню обеспеченности жильём, социальным группам населения Установление норм, правил зонирования, порядка переселения, выселения и т.д.	Вовлечение населения в процесс регулирования Формирование психологии собственника жилья Моральное стимулирование социального взаимодействия

Автор, обращая внимание на неоднозначное толкование жилищной политики, определяет ее как составную часть социально-экономической политики государства и план действий, описывающий цели и средства достижения жилищной системой нового качества условий проживания населения и предлагает под *региональной жилищной политикой* понимать политику самой территории, выражающую ее возможности, цели и интересы. являясь политикой развития территориальных жилищных систем во взаимосвязке с экономической, территориальной, региональной и жилищной политикой национального уровня, уточняемых и закрепляемых стратегическими планами развития территории. С учетом проведенных исследований обосновывается расширение элементов жилищной политики сверху вниз – от национального до муниципального уровней, выделяя концептуальную и рабочую составляющие жилищной политики. Механизм реализации региональной жилищной политики выступает своеобразным отражением сложной и многоуровневой структуры территориальной организации, базирующейся на принципах федерализма и местного самоуправления. Самостоятельное значение приобретает проблема разработки и адаптации механизмов реализации жилищной политики по всем территориальным уровням, обусловленная противоречием между новой парадигмой поляризованного экономического развития регионов и социальной парадигмой выравнивания качества жизни населения по всем территориальным уровням. *Результатом реализации* региональной жилищной политики является достижение качественных характеристик жилищных условий по территориальным уровням (табл. 4).

Автор подчеркивает, что качество жилищных условий определяется уровнем доходов населения, не всегда зависящих от достигнутого экономического потенциала региона и инвестиционно-административной активностью регионов по формированию качественной среды проживания, что позволило обосновать необходимость разработки технических и социальных стандартов качества жилья.

Таблица 4

Жилищный аспект оценки качества жизни по территориальным уровням

Уровни регулирования	Качество жилья	Качество жилищных условий
<i>Государственный</i>	-количество жилищного фонда, в том числе городского, сельского; - ввод жилья	- обеспеченность населения жильём
<i>Макрорегиональный</i>	-наличие технических стандартов жилья; - доля жилищного фонда, оборудованного основными системами инженерного обеспечения	-наличие социальных стандартов жилья; - индекс стоимости жилья (в том числе арендного)
<i>Субъектов Федерации</i>	-наличие ветхого и аварийного жилья; -степень физического износа жилищного фонда; -показатели капитального и текущего ремонта жилых домов - экология жилой среды	- доступность жилья; - численность населения, живущего в жилищах, не отвечающих установленному стандарту, и его доля в общей численности населения; -количество комнат, приходящихся на одного жителя
<i>Муниципальный</i>	-технические и санитарно-гигиенические требования к жилым помещениям; - физические характеристики (в т.ч. возможность технического обособления объекта); -владение прилегающей территорией для собственников жилья	-показатели рациональности использования жилищного фонда; - социально-экономическая характеристика проживающего населения; -оценка домов, находящихся в состоянии перенаселения; -потребности отдельных людей и групп населения; -наличие регламента проживания, устава, общественных организаций

Таким образом, авторское формирование научных представлений о факторах и условиях развития жилищных систем как объектах преимущественно регионального регулирования, сочетаемого и взаимодополняемого рыночными методами создает теоретическую основу для дальнейших исследований. Для определения региональных проблем реализации жилищной политики следует сформировать общее представление о методологических положениях и закономерностях регионального развития жилищных процессов.

Второй круг проблем, рассматриваемых в диссертации, связан с методологией формирования стратегии реализации жилищной политики региона на основе применения системно-эволюционного, институционального, синергетического и сценарного подходов и принципов.

Основным методологическим подходом, применяемым в экономических исследованиях, является системный подход, включающий в себя как метод научного познания совокупность ряда взаимосвязанных подходов (системно-элементный, -структурный и др.). Автор считает, что изучение современной жилищной системы может быть дополнено системно-эволюционным подходом, основанным на изучении социально-экономических интересов (эгоизма) субъектов территориальных рынков жилья (табл. 5) и механизмов их согласования, способствуя адекватной постановке проблем и выработке результативной жилищной политики.

Таблица 5

**Структура и состав социально-экономических интересов
субъектов рынка жилья**

Субъекты отношений	Социальный аспект	Экономический аспект
1. <i>Домохозяйства</i>	Удовлетворение потребности в жилье	Оптимизация затрат на приобретение и содержание жилья
2. <i>Коммерческие организации</i>	Удовлетворение потребности в жилье отдельных групп населения.	Обеспечение необходимого уровня прибыли
3. <i>Некоммерческие организации</i>		Обеспечение покрытия расходов на строительство и эксплуатацию жилья.
4. <i>Органы государственного регулирования</i>	Обеспечение доступности жилья на всех территориальных уровнях	Оптимизация и рост эффективности бюджетных расходов на жилищный сектор экономики
5. <i>Общество</i>	Обеспечение социальной стабильности в обществе в процессе потребления жилищных благ	Формирование объектов жилой недвижимости, рост их капитализации

В диссертации обосновывается также необходимость расширения методологических подходов к формированию вектора развития жилищной системы, дающих возможность углубить системное видение исследуемой проблемы с целью повышения эффективности реализации жилищной политики.

На основе *институционального* подхода автором обоснована необходимость формирования территориальных институтов регулирования рынков жилья, институциональное содержание которых определяется тем, что государство является источником формальных правил, учитывающих и обеспечивающих, во-первых, инвестиционную привлекательность жилья для инвесторов в достижении ими

ожидаемых результатов; во-вторых, экологическую привлекательность для собственников в обозримой перспективе; в-третьих, социальную привлекательность для потребителей в процессе выбора типов жилья. Структура института регулирования территориальных рынков жилья, по мнению автора, включает оценочные институты, отражающие состояние территориальных рынков; институты приоритетов, отображающие специфические особенности территориального уровня; институты координации, содействующие развитию интеграционных процессов по всем территориальным уровням.

По макрорегионам в рамках федеральных округов в российской науке не сложилось системного представления о жилищных процессах, их тенденциях, закономерностях, методах регулирования и показателях мониторинга реализации жилищной политики. Следует учитывать, что исследование общего и особенного в реализации жилищной политики макрорегионов должно основываться на методологии *межрегиональных сопоставлений* в рамках общей концепции развития жилищного сектора. На основе интегральной оценки рыночного ценообразования и региональной эффективности реализации жилищной политики выделены следующие тенденции развития жилищного сектора макрорегионов (ФО) в разрезе основных направлений реализации государственной жилищной политики:

- величина общей площади жилых помещений по макрорегионам достаточно приближена. Исключение составляет Южный макрорегион, имеющий самый низкий показатель обеспеченности жильём (19,0 кв. м), хотя в округе и достигнут социальный норматив обеспеченности;

- резкое увеличение индексов роста цен на жильё в сравнении с индексом роста доходов, что привело в 2007 года к росту коэффициента доступности жилья свыше 5,5 лет для пяти макрорегионов при плановом значении 3 года (рис.2) и росту цен на вторичном рынке жилья;

- экономический потенциал территориального образования определяет уровень доходов населения. Оценка тесноты связи ВРП и ввода в действие жилых домов позволяет констатировать наличие связи между данными во всех макрорегионах (коэффициенты корреляции 0,9), вместе с тем в Дальневосточном макрорегионе

объемы строительства отстают от возрастающих финансовых возможностей населения региона;

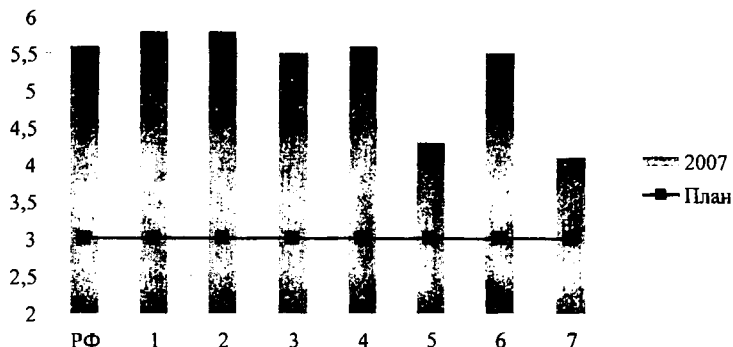


Рис. 2. Значение коэффициента доступности жилья в макрорегионах по средним ценам рынка жилья в 2007 году

– сопровождение стремительного роста цен первичного рынка жилья усилением региональной дифференциации цен по федеральным округам, коэффициенты региональной вариации имеют значение от 4,4 по Центральному макрорегиону и 1,6 по Уральскому макрорегиону на первичном рынке жилья и от 5,1 до 1,8 соответственно на вторичном рынке жилья;

– ценообразование на недвижимость, в основном, формируется соотношением спроса и предложения, а не затратами застройщика, расчет коэффициентов корреляции позволяет зафиксировать связь между ценообразованием в строительстве и ценами первичного рынка жилья только в Южном макрорегионе;

– изменение структуры источников финансирования жилищного строительства в Центральном, Северо-Западном, Сибирском и Дальневосточном макрорегионах, где средства населения в строительстве жилья не являются определяющими;

– несоответствие финансовых возможностей населения и величины объемов строительства при наличии спроса на инвестиции как в целом по России, так и по округам: Южный, Дальневосточный и Приволжский макрорегионы имеют наиболее низкую долю жилищных кредитов (в том числе, ипотечных) на одного занятого в экономике;

- отсутствие в механизме ценообразования рыночных регуляторов доходности от эксплуатации жилья собственником и отсутствие эффективного землепользователя в разрезе всех округов;

- несоответствие объемов социального жилья потребностям граждан и ассиметричность реализации подпрограмм по обеспечению жильём отдельных категорий населения по территориальным уровням;

- в сфере жилищно-коммунального хозяйства высока дифференциация округов по износу коммунальной инфраструктуры, уровню инвестиций в инженерную инфраструктуру, платежеспособности потребителей жилищно-коммунальных услуг, уровню задолженности;

- отсутствие концентрации финансовых ресурсов на главных направлениях и их распыление по подпрограммам и заказчикам.

Анализ состояния и развития рынка жилья, наряду с ассиметричностью регионального развития, позволяет выделить и другие закономерности: несоответствие качественных и количественных характеристик жилищного фонда и предлагаемых им жилищных услуг спросу на жильё и жилищные услуги; инерционность и преимущественно экстенсивное развитие рыночных процессов.

Автор полагает, что использование методологии межрегиональных сопоставлений по макрорегионам позволит реализовать концепцию выравнивания условий проживания населения страны через формирование жилищных стандартов по федеральным округам, исходя из уровня обеспеченности жильем, структуры, комфортности, экологичности жилищ, социальным группам населения, и обеспечить их строгое соблюдение посредством формирования стратегии реализации региональной жилищной политики. В контексте социально-экономического развития территорий под *стратегией реализации* региональной жилищной политики следует понимать выражение целевой ориентации региона, определяемой его финансовыми возможностями, включающей соблюдение процедур, принципов, правил, направленных на повышение результативности жилищных процессов в стратегическом периоде времени и приводящих к интенсификации развития региональных жилищных систем.

В результате использования основных принципов *синергетического* управления и особенностей самоорганизующихся систем автором разработана методология инвестиционно-инновационной стратегии реализации региональной жилищной политики, отличающейся диалектическим подходом к познанию региональных процессов, комплексным использованием методов планирования территориального обустройства на основе кластерного анализа, формированием инвестиционно-инновационных механизмов обеспечения реализации жилищной политики по всем территориальным уровням под влиянием внутренних и внешних факторов функционирования рынка жилья, межрегиональной интеграции в условиях возрастающей мобильности населения и расширением системы показателей мониторинга реализации жилищной политики (рис. 3).

Разработанная методология *стратегии реализации* жилищной политики региона включает в себя следующие блоки: кратко-, средне- и долгосрочную жилищную политику региона; нормативно-правовую базу формирования и рекомендательные основы реализации жилищной политики региона; анализ состояния и тенденций развития жилищной системы региона, выбор региональных приоритетов реализации жилищной политики на основе кластеризации субъектов макрорегиона; формирование системы организационного и ресурсного обеспечения реализации жилищной политики региона; разработку системы мониторинга реализации региональной жилищной политики и рекомендаций по совершенствованию стратегии реализации жилищной политики региона.

При формировании стратегии реализации региональной жилищной политики, основываясь на методологии *сценарного подхода*, следует выделять, по мнению автора, два основных подхода: рабочую стратегию, обеспечивающую экстенсивное развитие жилищного сектора, и инновационную стратегию, обеспечивающую интенсивное развитие на основе будущих преимуществ.

Двойственный подход к стратегии реализации региональной жилищной политики в практике управления может быть реализован на основе кластерной идеологии как мощного инструмента перехода к территориальной интеграции и совершенным формам самоорганизации экономики.

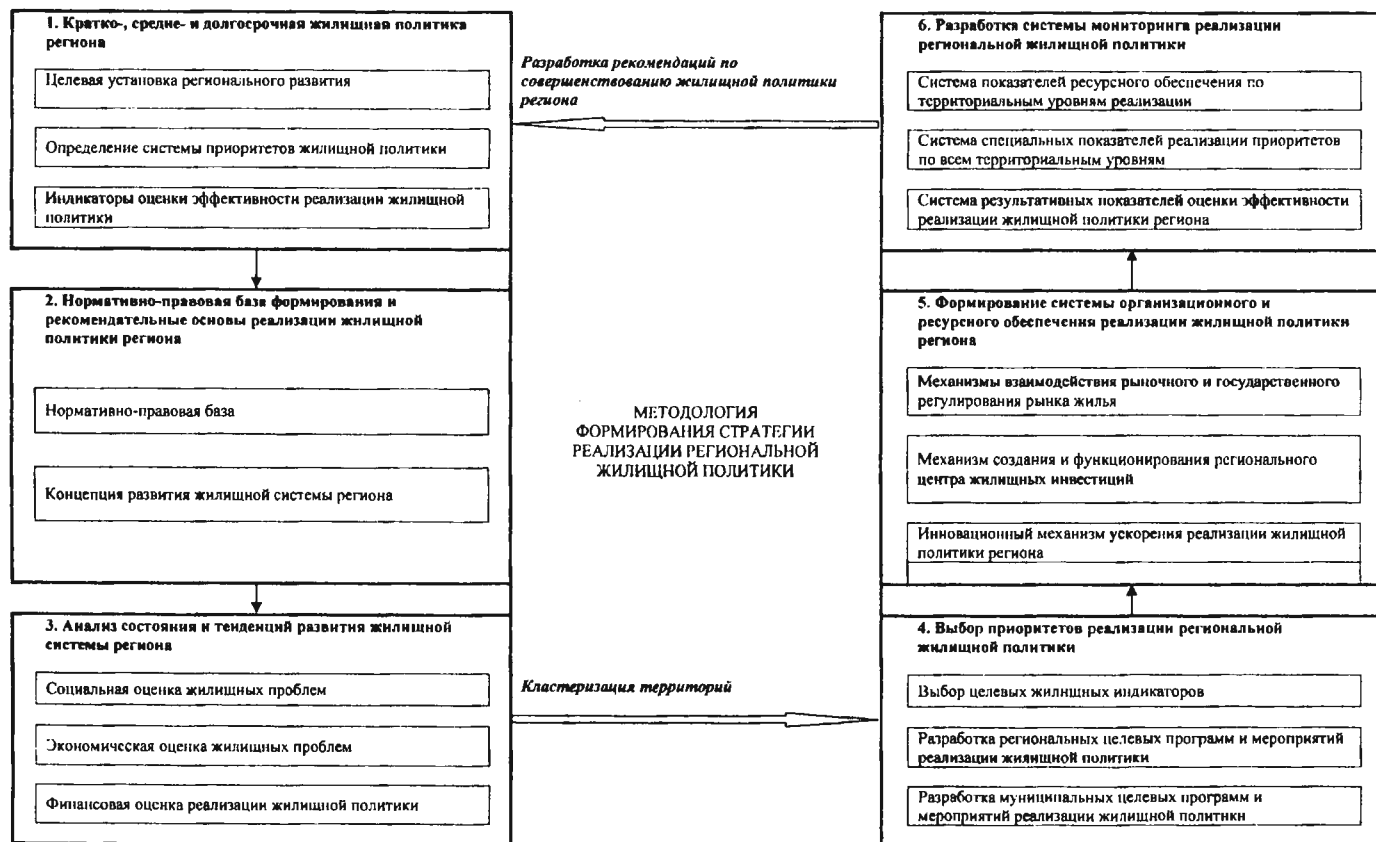


Рис. 3. Структурная схема формирования стратегии реализации региональной жилищной политики

Переход к инновационной составляющей стратегии реализации жилищной политики предполагает существенное изменение как механизмов регулирования, так и принципов регионального регулирования рыночных процессов в ходе реализации стратегии: принцип иерархичности, принцип субсидиарности, принцип научной обоснованности, принцип реалистичности, принцип альтернативности выбора, принцип учета возможностей, принцип системности, принцип измеримости стратегических целей и др.

На основе проведенного анализа следует уточнить, что методологические подходы к регулированию рынка жилья должны учитывать различные территориальные уровни как жилищные системы с совокупностью свойств и признаков, основываясь на понимании многоаспектности экономики, вариантности путей ее развития, на приоритетности социальной стратегической ориентированности развития регионального уровня.

В рамках **третьей группы проблем**, исследуемых в диссертации, обоснован методический подход к развитию элементов стратегии реализации жилищной политики **региона**, включающий финансовый, организационный, социальный и статистический аспекты.

Эффективность реализации региональной жилищной политики зависит от результативности взаимодействия рыночного и государственного регулирования рынка жилья. В настоящее время основным инструментом реализации приоритетного национального проекта является новая редакция Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы. Период реформирования, в основном, подтвердил правомерность реализуемых направлений жилищной политики. В то же время в программе «Жилище» не предлагаются меры содействия в решении жилищного вопроса примерно 32 млн. человек или 22% семей, это позволяет сделать вывод, что содержание показателя «доступность жилья» не имеет полного социального содержания для всех категорий нуждающихся. По своей сути программа «Жилище», предлагаемые в ней механизмы реализации направлены на дальнейшее развитие рыночных принципов в жилищной сфере. Автор считает, что при обосновании инструментов регулирования, необходимо учитывать, анализировать, обобщать

жилищные предпочтения, экономические возможности отдельных категорий населения, нуждающихся в жилье. Разработка целевых программ развития рынка жилья должна быть ориентирована на системное видение ситуации не только с воспроизводственного подхода, но с иерархии территориального регулирования, использующего иную последовательность формирования *механизма целевых программ*: стратегия, цели, целевые показатели, целевые программы, что позволит в рамках стратегии реализации жилищной политики разрабатывать механизмы осуществления конкретных региональных целей.

Анализ *финансового обеспечения* реализации федеральных целевых программ в регионах позволил предложить следующие перспективные направления: формирование механизма финансового обеспечения жилищной политики на основе понимания национального проекта как финансового института; активизацию государственной поддержки рынка ипотеки посредством стандартизации ипотечных процедур индивидуального строительства на селе; разработку системы финансового обеспечения национального проекта по макрорегионам.

Для регулирования рыночных процессов на уровне макрорегионов предложены к разработке следующие *механизмы взаимодействия рыночного и государственного регулирования*: механизмы налогового льготирования; механизм модернизации существующего жилищного фонда с учетом выбранного способа управления жильцами домами; механизм ипотечного кредитования для жителей сельской местности; механизмы, альтернативные ипотечному кредитованию: внедрение стройсберкасс и земельной ипотеки.

Особое значение при формировании стратегии реализации жилищной политики имеет *муниципальный уровень* как приоритет развития социальной сферы. Предложенный алгоритм формирования инвестиционной привлекательности муниципального образования позволяет установить взаимосвязь и порядок взаимодействия основных элементов, определяющих содержание и показатели оценки инвестиционной деятельности хозяйствующих субъектов. Инструментарий регулирования муниципального рынка жилья должен включать не только механизмы, требующие значительных инвестиционных вложений, но и малозатратные механизмы,

рассматриваемые в диссертации, как обеспечивающие процесс социального взаимодействия населения. Исследование механизмов муниципального регулирования позволяет предложить и другие их виды: механизм земельного регулирования, инвестиционный механизм регулирования, ипотечный механизм регулирования, механизм коммерческого менеджмента, механизм административного менеджмента, механизм обеспечения сделок, механизм социального взаимодействия, социальный менеджмент.

Эффективность реализации региональной жилищной политики зависит, в том числе, и от *системы оценочных показателей*, отражающих тенденции и закономерности развития жилищной системы. Автором предложена система показателей, отражающих важнейшие аспекты привлекательности муниципального рынка жилья: инвестиционный, социальный, финансовый и инновационный и включающих показатели не только денежного и натурального измерения, но и показатели немонетарного характера, позволяющие увеличить информативные возможности для оценки жилищных процессов. В рамках сбалансированной системы показателей выделены показатели, которые измеряют достигнутые результаты, и показатели, которые отражают процессы, способствующие получению этих результатов. Показатели денежного и натурального измерения являются результативными и измеряют достигнутые результаты по формированию и развитию рынка. Показатели немонетарного характера измеряют такие аспекты деятельности, как удовлетворенность собственников жилья, рыночные процессы взаимодействия, инновационную и административную активность.

В процессе исследования расширена *система индикаторов* для оценки эффективности реализации жилищной политики по территориальным уровням, преимуществом которой является аналитичность в оценке всех направлений заданного вектора развития жилищной системы (табл. 6).

Введение разработанной системы показателей в практику регулирования позволит количественно оценить результативность методов регионального регулирования, и, на этой основе, своевременно вносить корректировки, обеспечивающие развитие рынка.

Внедрение разработанных автором концепций, рыночных механизмов, моделей, методик позволит обоснованно подходить к выработке стратегии реализации жилищной политики по всем территориальным уровням на ближайшую и отдаленную перспективу.

Таблица 6

Система индикаторов для оценки эффективности реализации жилищной политики

<i>Предмет оценки</i>	<i>Индикаторы</i>
1. Оценка состояния и развития жилищных процессов макрорегиона	Система индикаторов официальной статистики
2. Оценка результативности развития регионального рынка жилья в системе национальной экономики	Система индикаторов оценки реализации ФЦП «Жилище»
3. Оценка результативности регионального уровня реализации жилищной политики в составе макрорегиона	
● Система регулирования	Количество административных районов регионального рынка, число занятых в системе регулирования на 1000 чел. населения, количество нормативных документов в год; плотность застройки
● Ресурсное обеспечение	Объем финансовых ресурсов, финансовые ресурсы на 1 м ² , финансовые ресурсы на 1 домохозяйство
● Инфраструктурное обеспечение	Количество организаций инфраструктуры на 1000 чел. населения; время, затрачиваемое на продажу-покупку жилья; время, затрачиваемое продавцом-покупателем (арендатором, застройщиком) жилья на получение информации;
● Локальные предпочтения и ограничения	Показатели плотности застройки, видов объектов строительства, ограничений сроков строительства; показатели приоритетов муниципальной поддержки
● Спрос на жилье	Коэффициент потенциального спроса на жилье; коэффициент удовлетворенности спроса на жилье
● Инвестиционная активность в жилищном строительстве	Количество свободных земельных участков под жилищное строительство; выдано разрешений на строительство жилья: проектов (квартир); закончено строительством: проектов (квартир); ввод нового жилья, м ² /1000 чел. в год; средняя стоимость 1 м ² нового жилья
● Жилищные субсидии	Число получавших субсидии в год; % от числа домохозяйств, из них: квартиросъемщиков, собственников; сумма субсидий; в среднем на одного получателя в месяц
● Выбор приоритетных направлений	
Модернизация объектов	Модернизация, м ² /1000 чел. в год
Ремонт	Ремонт, м ² /1000 чел. в год
Развитие ипотеки	Коэффициент представительности финансово-кредитного рынка; коэффициент спроса на кредитные ресурсы; кредитоспособность населения
Рациональность использования жилищного фонда	Количество пустующего жилья; количество жилья, имеющего дополнительные возможности для расширения жилищной площади; стоимость 1 м ² квартирной платы

Аренда жилья	количество жилья социальной аренды; количество жилья коммерческой аренды; средняя стоимость арендной платы
Социальное взаимодействие	количество кондоминиумов, количество домов, имеющих устав и регламент проживания, количество общественных организаций, количество ТСЖ, индекс удовлетворенности условиями проживания
Социальная привлекательность объектов жилья	социальный состав и показатель однородности жильцов-соседей; возрастная структура семей; структура семей по профессии и уровню образования; средний уровень доходов; количество населения, имеющего льготы и субсидии; плотность заселения
Экологические зоны	доля неблагоприятных экологических зон; количество населения, проживающего в неблагоприятных экологических зонах; количество объектов (квартир), находящихся в состоянии перенаселения; количество садовых участков, используемых для временного или постоянного проживания; количество иного жилья, используемого для проживания и не относящегося к жилищному фонду;

Четвертая группа проблем, исследуемых в диссертации, связана с разработкой инвестиционно-инновационной стратегии реализации жилищной политики Южного макрорегиона, основанной на совершенствовании инструментария государственного регулирования для каждого территориального кластера макрорегиона с учетом региональной специфики и приоритета решаемых проблем.

Оценка факторов стратегического потенциала регионов ЮФО установила следующий ранг регионов по шести основным факторам (население, экономика, территория, инфраструктура, инновационность, управление): Республика Адыгея – 72 место, Республика Дагестан – 56, Республика Ингушетия – 77, Кабардино-Балкарская Республика – 64, Республика Калмыкия – 81, Карачаево-Черкесская Республика – 80, Республика Северная Осетия-Алания – 68, Чеченская Республика – 63, Краснодарский край – 7, Ставропольский край – 44, Астраханская область – 50, Волгоградская область – 23, Ростовская область – 12.

Оценка состояния жилищных процессов определила положение Южного макрорегиона в 2007 году и его место в системе макрорегионов по исследуемым показателям:

– округ занимает 3 место по удельному весу проживающего населения в численности населения РФ, плотности населения на 1 км², удельному весу жилищного фонда и вводу в действие жилых домов в общих показателях РФ. По показателю

удельного веса семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, округ занимает последнее место;

– по среднедушевым показателям округ занимает 7 место: валовому региональному продукту на душу населения; среднедушевым денежным доходам в месяц; общей площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя; стоимости жилищно-коммунальных услуг на человека в месяц. По численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума округ находится на 3 месте;

– по показателям, характеризующим состояние жилищного фонда (удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, благоустройство жилищного фонда), округ находится на 6 месте.

Исследование условий реализации жилищной политики на территории Южного макрорегиона позволило выделить *специфические особенности* региональной жилищной системы округа:

- существование количественного дефицита жилья и асимметричность обеспеченности населения жильем (рис. 4). Для достижения обеспеченности жильём населения регионов округа на уровне общероссийской обеспеченности на 2007 год должно быть построено по расчетам автора более 30 тыс. кв. м. жилья в городской местности и почти 43 тыс. кв. м. жилья в сельской местности. При осуществлении ввода жилья существующими темпами потребуется соответственно семнадцать и девять лет;

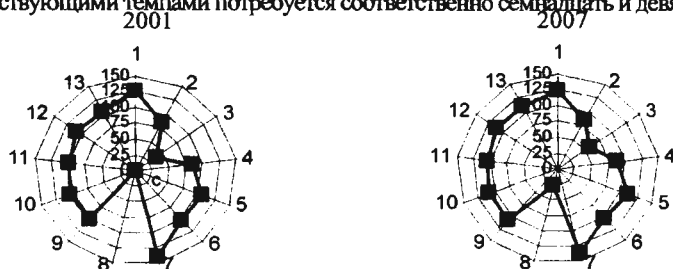


Рис. 4. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя по отношению к средней величине по Южному макрорегиону. Субъекты Федерации: 1 – Республика Адыгея, 2 – Республика Дагестан, 3 – Республика Ингушетия, 4 – Кабардино-Балкарская Республика, 5 – Республика Калмыкия, 6 – Карачаево-Черкесская Республика, 7 – Республика Северная Осетия-Алания, 8 – Чеченская Республика, 9 – Краснодарский край, 10 – Ставропольский край, 11 – Астраханская область, 12 – Волгоградская область, 13 – Ростовская область.

– разнонаправленные демографические тенденции: рост численности населения в титульных Республиках и снижение численности в регионах с преобладанием русского населения; рост численности пенсионеров и инвалидов; в краях и областях округа преобладание населения старше трудоспособного возраста над молодым; высокий коэффициент семейности титульных Республик; наличие положительного миграционного сальдо для Краснодарского и Ставропольского краев, Астраханской области; увеличение продолжительности жизни населения;

– специфика формирования доходов населения. Сравнение структуры денежных доходов населения по Российской Федерации и Южному макрорегиону позволяет отметить значительную долю скрытых доходов по макрорегиону – 34,9% в 2007 году в сравнении с 28,1% в целом по РФ. Восемь регионов (против пяти) имеют высокие теневые доходы;

– наличие корреляционной зависимости между индексами цен на первичном рынке жилья и индексом цен на строительные работы (коэффициент корреляции – 0,81), низкий уровень управленческой активности строительных комплексов (отсутствие в большинстве регионов стратегий развития строительных комплексов);

– приоритет строительства индивидуальных домов и возрастающий размер квартир первичного рынка, достигший в 2007 году в среднем по округу 108 кв.м. (в Астраханской области 154 кв.м., а в Республике Ингушетия 77 кв.м.), опережающий рост индекса цен вторичного рынка жилья в сравнении с первичным, в качестве основного источника финансирования строительства для большинства регионов остаются собственные средства граждан.

Следует учитывать, что инерционный подход к реализации жилищной политики в условиях кризисных явлений в экономике по расчетам автора не будет способствовать решению жилищной проблемы. Исходя из данных фактических объемов жилищного строительства, рассчитаны прогнозные значения объемов ввода жилья для Южного макрорегиона (рис. 5).

Плановые значения ввода жилья, определенные Правительством РФ соответствуют 1 кв.м. на человека, для Южного макрорегиона это значение должно быть более 22 млн. кв. м. в год, однако даже к 2015 году достичь такой величины ввода

округ не сможет. По прогнозируемому Минэкономразвития России *инновационному сценарию* с 2011 года темпы роста промышленности страны в целом будут увеличены. При таком прогнозе жилищный фонд Южного макрорегиона должен составить к 2010 году более 530 млн.кв.м. жилья против 455 млн. кв.м. инерционного варианта, согласно которому округ также не сможет достичь величины жилищного фонда инновационного варианта даже к 2015 году (527 млн.кв.м.). Без разработки и внедрения инвестиционно-инновационных подходов к реализации территориальной жилищной политики время достижения плановых показателей будет значительно увеличено.

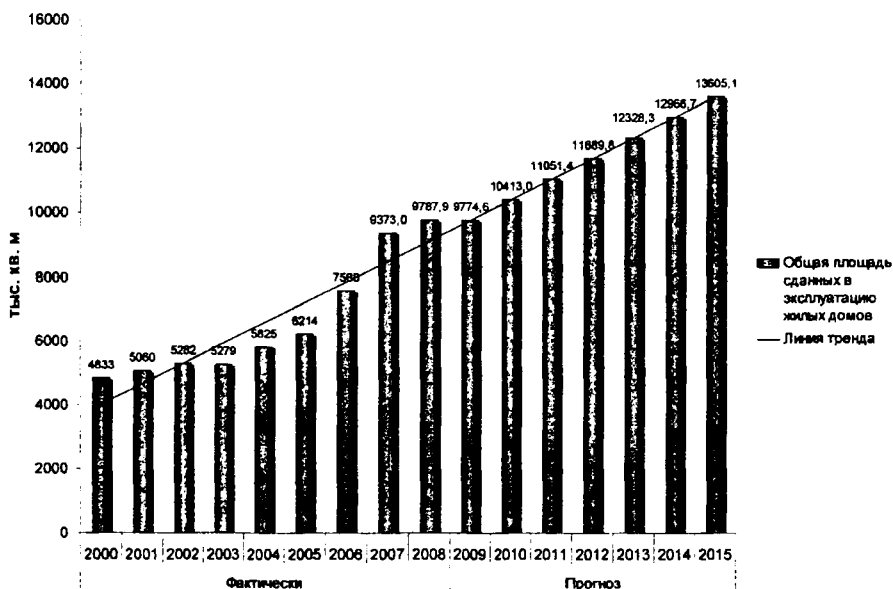


Рис. 5. Прогноз ввода жилья по Южному макрорегиону (инерционный вариант), тыс. кв. м.

В работе подчеркивается, что при сохраняющихся методах и инструментах регулирования будет усиливаться асимметричность реализации жилищной политики по субъектам макрорегиона. Доказана целесообразность *территориальной кластеризации* субъектов макрорегиона как способа решения жилищных проблем в условиях кризиса и формы концентрации социально-инвестиционных ресурсов округа, позволяющая определить перспективы реализации жилищной политики для каждого

территориального кластера. Автором для кластеризации регионов округа предложены среднестатистические показатели оценки состояния жилищных процессов и инвестиционной активности субъектов жилищного процесса. Кластеризация субъектов округа будет способствовать обобщению передовых эффективных методов строительства с учетом национальных самобытных предпочтений населения и развитию инфраструктуры жилищного рынка (табл. 7).

Таблица 7

Результаты кластерного анализа Южного макрорегиона

Кластер	Число членов кластера	Члены кластера
1	9	(1) Республика Адыгея, (2) Республика Дагестан, (4) Кабардино-Балкарская Республика, (5) Республика Калмыкия, (6) Карачаево-Черкесская Республика, (7) Республика Северная Осетия – Алания, (10) Ставропольский край, (12) Волгоградская область, (13) Ростовская область
2	2	(3) Республика Ингушетия, (8) Чеченская Республика
3	2	(9) Краснодарский край, (11) Астраханская область

Потенциал такого рода территориальных кластеров состоит в росте эффективности реализации жилищной политики за счет концентрации инвестиционно-социальных ресурсов на приоритетных территориальных направлениях, внутрирегионального обмена информацией о строительных и управленческих технологиях, стимулирования внедрения внутрикластерных инноваций, гармоничного интегрирования интересов субъектов региональных жилищных систем и др.

Анализ состояний и тенденций развития региональных кластеров Южного макрорегиона наряду с позитивными тенденциями развития жилищных процессов позволил выявить следующие *проблемы* в реализации жилищной политики:

– для макрорегиона в целом: важнейшим фактором, формирующим спрос на жилье, остаются потребительские мотивации большинства населения; на жилищном рынке преобладают перераспределительные тенденции между различными по уровню доходов слоями населения; корреляционная зависимость между различными аспектами жилищного сектора и рыночными тенденциями; недостаточность финансовых ресурсов

для решения важнейших жилищных проблем, отсутствие эффективных механизмов строительства индивидуального жилья;

- для регионов первого кластера: недостаточность объемов жилищного строительства и его несоответствие платежеспособному спросу населения; низкий уровень развития жилищной инфраструктуры; диспропорции в темпах и качестве жилищного строительства в различных регионах кластера; несбалансированное соотношение себестоимости и рыночной стоимости жилья;

- для регионов второго кластера: количественный дефицит жилья, низкий уровень развития жилищной инфраструктуры; неэффективность ряда механизмов регулирования для данных регионов округа;

- для регионов третьего кластера: несовершенство нормативно-правовой базы для рыночных инноваций в жилищной сфере; инерционное взаимодействие субъектов рынка по согласованию социально-экономических интересов; нерациональное использование жилищного фонда.

Выделение в рамках стратегии реализации жилищной политики приоритетов территориального развития будет способствовать повышению эффективности бюджетных средств, результативности управленческих воздействий, формированию современной социальной межрегиональной и региональной инфраструктуры, а также способствовать повышению качества жилищных условий и свободной миграции трудовых ресурсов. Такой подход требует эволюции функций, организационных структур, управленческой концепции и нового мышления специалистов государственной и местной власти.

В диссертации обосновывается необходимость инвестиционно-инновационного подхода к росту эффективности реализации жилищной политики на территории Южного макрорегиона. Базовым элементом перспективного развития жилищной системы макрорегиона в современных условиях выступает ускоренное формирование и концентрация финансовых источников (в т.ч. развитие ипотеки), формирование социальных институтов реализации целей жилищной политики. Учитывая приоритетность решения жилищных проблем, автор предлагает создание межрегионального центра реализации жилищной политики (МЦРЖП). По мнению

автора, межрегиональный центр реализации жилищной политики должен создаваться при Минэкономразвитии на правах юридического лица. Примерная организационная структура МЦРЖП, рекомендуемая для внедрения в практику управления на макрорегиональном уровне, представлена на схеме (рис. 6).



Рис. 6. Примерная схема организационной структуры МРЦЖП, рекомендуемая для внедрения в практику регионального регулирования

Основной целью создания межрегионального центра реализации жилищной политики, по мнению автора, является синхронная реализация политики выравнивания условий жизни населения в рамках макрорегиона и поляризованное развитие внутри региональных систем и между ними.

Минэкономразвития выступает в качестве системообразующего фактора, так как создает нормативно-правовую базу, единую для всех участников жилищного процесса макрорегиона, включая и реализацию реальных проектов.

Целью деятельности исполнительной дирекции является создание Центров Региональных Инвестиций (ЦРИ), муниципальных центров социального взаимодействия и межрегиональных центров передового опыта и инноваций. Межрегиональный экспертный совет в условиях кризисной экономики выступает координатором эффективного расходования бюджетных средств федеральных программ для целей межрегионального взаимодействия.

МЦРЖП выделяет кураторов по реализации стратегии региональной жилищной политики во взаимодействии с рабочими, межрегиональными группами и общественными советами по зонам ответственности (для Южного макрорегиона по результатам кластерного анализа выделены три зоны ответственности).

В диссертации даны предложения по активизации социально-экономических ресурсов региона, которые заключаются в совместной реализации инвестиционной и социальной привлекательности региональных рынков жилья для регионов первого кластера, наряду с анализом причин непривлекательности современного этапа развития регионального рынка жилья, ограничивающих выгоды от использования прав собственности на жильё. Обоснована своевременность и необходимость стандартизации жилья и жилищных условий населения по макрорегионам как обязательное условие повышения качества жизни населения.

Для регионов второго кластера, имеющих значительный количественный дефицит жилья, наряду с формированием инвестиционной привлекательности жилищного рынка, должны разрабатываться механизмы повышения эффективности использования бюджетных средств, стандартизации процедур выдачи ипотечного кредита под залог земель и заявленных доходов с разработкой методов, снижающих риск невозврата средств. Демографические особенности регионов позволяют обосновать следующие требования к формированию жилищного фонда: развитие индивидуального домостроения; специализированных малоэтажных крупногабаритных квартир; реконструкцию и снос старых построек.

Для регионов третьего кластера необходимо разрабатывать инновационную стратегию реализации жилищной политики, основанную на диверсификации ее различных аспектов и их координации во времени и пространстве, формировать региональные жилищные бюджеты, запускать пилотные проекты и др., обеспечивающие повышение качества жилищных условий населения кластера с учетом социальных жилищных стандартов.

Таким образом, теоретико-методологическое обоснование алгоритма инвестиционно-инновационной стратегии реализации макрорегиональной жилищной политики на основе территориальной кластеризации и системы приоритетного регулирования позволяет определить ее как долгосрочную задачу, касающуюся поведения в изменяющейся среде субъектов жилищной системы, решение которой должно привести к достижению целей государственной жилищной политики.

Основные положения диссертации нашли отражение в следующих печатных работах автора:

Монографии и учебные пособия

1. Жилина, В.И. Территориальные рынки жилья: теория и практика регулирования / В.И. Жилина. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2008. – 31, 9 п.л.
2. Управление региональным рынком жилья: учебное пособие / А.Н. Ларионов, Е.Ю. Юркина, А.И. Буц, В.И. Жилина [и др.]. – Волгоград: Изд-во ВолГАСУ, 2003. – 41,5 п.л. (авторских – 2,9 п.л.).
3. Жилина, В.И. Муниципальный рынок жилья: становление и развитие / В.И. Жилина, С.А.Тихонов. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2003. – 12,3 п.л. (авторских – 10,2 п.л.)
4. Жилина, В.И. Экономические противоречия переходного периода / В.И. Жилина. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2000. – 6,3 п. л.
5. Жилина, В.И. Инвестиционная деятельность переходной экономики: учебное пособие. В 2-х ч. / В.И. Жилина. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2000. – 11,8 п.л.

**Научные статьи, опубликованные в изданиях, рекомендуемых ВАК РФ для
опубликования результатов докторской диссертации:**

6. Жилина, В.И. Повышение качества жизни населения на основе ускорения реализации региональной жилищной политики / В.И. Жилина // Вестник Белгородского университета потребительской кооперации. - 2009. - № 2 (30). – 0,5 п.л.
7. Жилина, В.И. Закономерности развития макрорегиональных жилищных процессов / В.И. Жилина // Сегодня и завтра российской экономики: научно-аналитический сборник. - М., 2009. - № 26. – 0,5 п.л.
8. Жилина, В.И. Формирование стратегии реализации жилищной политики: региональный аспект / В.И. Жилина // Сегодня и завтра российской экономики: научно-аналитический сборник. - М., 2009. - № 25. – 0,5 п.л.
9. Жилина, В.И. Приоритеты управления на городском рынке жилья / В.И. Жилина // Экономический вестник Ростовского государственного университета. № 1. Т. 5, ч. 2.– 2007. - 0,3 п.л.
10. Жилина, В.И. Теоретические основы исследования локального рынка жилья / В.И. Жилина // Вестник Ставропольского государственного университета. - 2006. – Вып. 47. - 0,5 п.л.
11. Жилина, В.И. Оценка тенденций развития рынка жилья на примере города Волжского / В.И. Жилина // Известия Волгоградского государственного технического университета. - 2006. - № 7 (22). - 0,5 п.л.
12. Жилина, В.И. Понятие эффективного локального рынка жилья / В.И. Жилина // Известия Волгоградского государственного технического университета. - 2006. - № 6 (21). - 0,5 п. л.
13. Жилина, В.И. Отдельные вопросы бухгалтерского учета товариществ собственников жилья: на вопросы читателей отвечают специалисты / В.И. Жилина // Бухгалтерский учет. - 2004. - №12. – 0,4 п.л.
14. Жилина, В.И. Отдельные вопросы бухгалтерского учета товариществ собственников жилья / В.И. Жилина, С.Н. Ширина // Бухгалтерский учет. - 2003. - № 17. - 0,5 п.л. (авторских - 0,25 п.л.).

15. Жилина, В.И. Жилищная политика в Волгоградской области / В.И. Жилина, М.К. Старовойтов // Вопросы экономики. - 2002. - № 11. - 0,3 п.л. (авторских - 0,15 п.л.).

Статьи и тезисы докладов в других изданиях

16. Жилина, В.И. Муниципальный рынок жилья: теория, методология и практика регулирования / В.И. Жилина // Вестник филиала Всероссийского заочного финансово-экономического института в г. Волгограде. - 2008. - № 5. - 0,7 п.л.

17. Жилина, В.И. Поиск эффективных направлений снижения региональных затрат на рынке жилья / В.И. Жилина // Проблемы теории и практики финансово-кредитной системы: материалы Всероссийской научно-практической конференции. – Волгоград: Изд-во ВолГАСУ, 2007. – 0,5 п.л.

18. Жилина, В.И. Проблемы и перспективы развития арендного рынка жилья / В.И. Жилина // Вестник филиала Всероссийского заочного финансово-экономического института в г. Волгограде, 2007. - № 2. - 0,5 п.л.

19. Жилина, В.И. Трансформация жилищной собственности как основа развития российского рынка жилья / В.И. Жилина // Вековой поиск модели хозяйственного развития России. Собственность и перспективные формы ее реализации в России: материалы IX Международной научно-практической конференции. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2006.- 0,5 п.л.

20. Жилина, В.И. Уровни и механизмы регулирования рынка жилья / В.И. Жилина // Вестник филиала Всероссийского заочного финансово-экономического института в г. Волгограде. - 2006. - № 3. - 0,5 п.л.

21. Жилина, В.И. Инструментарий формирования и развития параметров локального рынка жилья / В.И. Жилина // Вестник филиала Всероссийского заочного финансово-экономического института в г. Волгограде. - 2005. - № 2. - 0,5 п.л.

22. Жилина, В.И. Рынок жилья в системе региональных рынков / В.И. Жилина // Стратегия и тактика управления предприятием в переходной экономике: межвузовский сборник научных трудов. Вып. 11. – Волгоград: Изд-во ВолГТУ, 2005. - 0,5 п.л.

23. Жилина, В.И. Развитие рынка жилья и экономический рост / В.И. Жилина // Экономический рост и вектор развития современной России: моногр. / под ред. К.А. Хубиева. - М.: Экономический факультет МГУ, ТЕИС, 2004.- 0,4 п.л.

24. Жилина, В.И. Региональный рынок жилья: объектно-субъектная характеристика / В.И. Жилина // Вестник филиала Всероссийского заочного финансово-экономического института в г. Волгограде. - 2004. - № 1. - 0,5 п.л.

25. Жилина, В.И. Правовой механизм локального рынка жилья: проблемы и противоречия / В.И. Жилина // Природа конфликта: социально-политические, философские и правовые аспекты: материалы научно-практической конференции. – Волгоград: Изд-во ВА МВД России, 2004. - 0,1 п.л.

26. Жилина, В.И. Особенности развития российского рынка жилья в период трансформации рыночной экономики / В.И. Жилина // Вековой поиск модели хозяйственного развития России. Юг России: модели и технологии развития региона: материалы VI Международной научно-практической конференции. Ч.П. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2004.- 0,5 п.л.

27. Жилина, В.И. Анализ эффективности жилищной политики региона / В.И. Жилина // Актуальные проблемы экономической теории и хозяйственной практики в пореформенный период: сборник научных статей ученых, преподавателей и аспирантов кафедры экономической теории ВолГАСУ. Вып. 3. – Волгоград: Изд-во ВолГАСУ, 2004. - 0,2 п.л.

28. Жилина, В.И. Методика оценки городских локальных зон рынка жилья - объектов регулирования муниципалитетов / В.И. Жилина // Стратегия и тактика управления предприятием в переходной экономике: межвузовский сборник научных трудов. Вып. 9. – Волгоград: Изд-во ВолГТУ, 2004. - 0,5 п. л.

29. Жилина, В.И. Механизмы стимулирования потребительского спроса населения на локальном рынке жилья / В.И. Жилина // Вековой поиск модели хозяйственного развития России. Юг России: модели и технологии развития региона: материалы VI Международной научно-практической конференции. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2004. - 0,1 п.л.

30. Жилина, В.И. Локальный рынок жилья как объект управления / В.И. Жилина // Социально-экономические проблемы развития территориально-производственных систем: ежегодник. - Вып.2-3. - Волжский: ВШК, 2004. – 0,5 п.л.

31. Жилина, В.И. Государственное регулирование рынка жилья и реализация жилищной политики / В.И. Жилина // Стратегия и тактика управления предприятием в переходной экономике: межвузовский сборник научных трудов. Вып. 9. – Волгоград: Изд-во ВолГТУ, 2003. - 0,5 п. л.

32. Жилина, В.И. Инвестиционная привлекательность локального рынка жилья / В.И. Жилина // Трудовые ресурсы региона: состояние, перспективы развития: материалы международной научно-практической конференции. – Саратов: Изд-во Латанова В.П., 2003.- 0,2 п.л.

33. Жилина, В.И. Регулирование инвестиционных интересов на региональном рынке жилья / В.И. Жилина // Стратегия и тактика управления предприятием в переходной экономике: межвузовский сборник научных трудов. Вып. 7. – Волгоград: Изд-во ВолГТУ, 2003. - 0,5 п.л.

34. Жилина, В.И. Рыночные механизмы согласования интересов и действий субъектов регионального рынка жилья / В.И. Жилина // Социально-экономические проблемы российских регионов: осмысление, формирование подходов и механизмов решения в условиях ориентации на экономическое созидание: материалы межрегиональной научно-практической конференции. - Липецк, 2003.- 0,2 п.л.

35. Жилина, В.И. Факторы формирования социальной привлекательности локального рынка жилья / В.И. Жилина // Стратегия и тактика управления предприятием в переходной экономике: межвузовский сборник научных трудов. Вып. 7. – Волгоград: Изд-во ВолГТУ, 2003. - 0,5 п.л.

36. Жилина, В.И. Систематизация теоретических исследований специфических особенностей товара «жильё» / В.И. Жилина // Стратегия и тактика управления предприятием в переходной экономике: межвузовский сборник научных трудов. Вып. 5. – Волгоград: Изд-во ВолГТУ, 2003. - 0,5 п.л.

37. Жилина, В.И. Стратегия инвестирования рынка жилья на уровне региона / В.И. Жилина, А.Н. Ларионов // Неумная Россия: монография [В 2 т.] Т.2. / под ред. Ю.М. Осипова, О.В. Иншакова и др. - М. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2003. – 0,6 п.л. (авторских - 0,3 п.л.).

38. Жилина, В.И. Закономерности воспроизводственного процесса регионального рынка жилья / В.И. Жилина // Проблемы и перспективы развития экономического и управленческого потенциала России в XXI веке: материалы Всероссийской научно-практической конференции – Пенза: Изд-во ПГПУ, 2003. - 0,5 п.л.

39. Жилина, В.И. Финансовые источники реализации жилищной политики в регионе / В.И. Жилина, Р.П. Харебава // Общество и власть: сборник научных трудов. Вып. 2. – Тверь: Чудо, 2003. – 0,6 п.л. (авторских - 0,3 п.л.).

40. Жилина, В.И. Принципы эффективного управления региональным рынком жилья / В.И. Жилина // Социально-экономические проблемы развития территориально-производственных систем: ежегодник. Вып.1. – Волжский: ВШК, 2002. - 0,5 п.л.

41. Жилина, В.И. Пространство как фактор развития российской экономики / В.И. Жилина // Человек и общество: на рубеже тысячелетий: международный сборник научных трудов. Вып. 17. - Воронеж: Изд-во ВГПУ, 2002. - 0,3 п.л.

42. Жилина, В.И. Формирование муниципальной программы развития жилищной сферы / В.И. Жилина // Социально-экономическое развитие России: настоящее и будущее: межвузовский сборник научных трудов. – Волгоград: ВЗФЭИ, 2002. - 0,5 п.л.

43. Жилина, В.И. Методологические подходы к оценке эффективности инвестиционной деятельности организации / В.И. Жилина // Современные проблемы методологии и организации бухгалтерского учета экономического анализа и аудита: материалы научно-практической конференции ВЗФЭИ. Ч. 1. – М.: Современная экономика и право, 2003. – 0,1 п.л.

44. Жилина, В.И. Рынок жилья как система экономических отношений / В.И. Жилина // Проблемы трансформации хозяйственного механизма в условиях социально-экономических реформ: материалы Всероссийской научно-практической конференции. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2002. - 0,5 п.л.

45. Жилина, В.И. Основные условия для развития региона / В.И. Жилина, В.В. Прищепенко // Вековой поиск модели хозяйственного развития России: материалы IV Международной научно-практической конференции. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2001.- 0,2 п.л. (авторских - 0,1 п.л.).

46. Жилина, В.И. Обоснование инвестиционной модели экономического реформирования региона / В.И. Жилина // Стратегия и тактика управления предприятием в переходной экономике: межвузовский сборник научных трудов: Изд-во ВолгГТУ. - Волгоград, 2001. - 0,5 п.л.

47. Жилина, В.И. Иностранные инвестиции и экономическая безопасность региона / В.И. Жилина // Эколого-экономическая безопасность региона Нижнего Поволжья : материалы научно-практической конференции. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2001.- 0,3 п.л.

48. Жилина, В.И. Формирование инвестиционного климата в России / В.И. Жилина // Вековой поиск модели хозяйственного развития России: материалы III Международной научно-практической конференции. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2001.- 0,3. п.л.

49. Жилина, В.И. Территориальная организация общества: проблемы и перспективы / В.И. Жилина // Социально-экономические проблемы народонаселения, занятости и перехода к устойчивому развитию России: материалы международной научно-практической конференции. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 1999.- 0,3 п.л.

50. Жилина, В.И. Формирование методологических основ трансформации процесса накопления и наследие экономической теории / В.И. Жилина // Развитие капитализма в России – сто лет спустя: монография / под ред. Ю.М. Осипова, О.В. Инпакова, Е.С. Зотовой. – М. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 1999. – 0,4 п.л.

51. Жилина, В.И. Инвестиционная политика и инвестиционная активность в регионе / В.И. Жилина // тезисы докладов межвузовской конференции по региональной научно-технической программе. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 1999. - 0,3 п.л.

52. Жилина, В.И. Обеспечение социальной защиты – важнейший приоритет социальной политики / В.И. Жилина, Л.А. Мизринь // Социальное управление: теория, практика, информационные технологии: материалы межвузовской научно-практической конференции. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1999. - 0,2 п.л. (авторских - 0,1 п.л.).

53. Жилина, В.И. Инвестиционный процесс и противоречия регионального воспроизводства / В.И. Жилина // Социальное управление: теория, практика,

информационные технологии: материалы межвузовской научно-практической конференции. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1999. - 0,2 п.л.

54. Жилина, В.И. Общественное разделение труда и противоречия регионального воспроизводства / В.И. Жилина // Материалы научной конференции профессорско-преподавательского состава ВГИ ВолГУ. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 1999. – 0,3 п.л.

55. Жилина, В.И. Формирование информационной базы экономического анализа развития региона / В.И. Жилина, А.В. Литвинова // Научные, технические, экономические и экологические проблемы г. Волжского: материалы научной конференции. – Волжский: Изд-во ВолжскИСИ ВолГАСА, 1998. – 0,1 п.л. (авторских - 0,05 п.л.).

56. Жилина, В.И. Стратегия формирования конкурентоспособности России в национальной безопасности / В.И. Жилина // Политика и бизнес в меняющемся мире: материалы международной молодежной конференции. – М. Изд-во ГАУ, 1998. - 0,1 п.л.

57. Жилина, В.И. Региональная стратегия и регуляторы территориального развития России / В.И. Жилина // Материалы научной конференции профессорско-преподавательского состава ВГИ ВолГУ. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 1998. - 0,2 п.л.

58. Жилина, В.И. Оценка динамики комплексного развития региона / В.И. Жилина // Научные, технические, экономические и экологические проблемы г. Волжского: материалы научной конференции. – Волжский: Изд-во ВолжскИСИ ВолГАСА, 1998. – 0,2 п.л.

59. Жилина, В.И. Территориальная стратегия и региональная политика в системе обеспечения национальной безопасности региона / В.И. Жилина // Материалы научной конференции профессорско-преподавательского состава ВГИ ВолГУ. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 1998. – 0,2 п.л.

ЛР ИД № 00009 от 25.08.99 г.

Подписано в печать 01.10.2009. Формат 60×90 ¹/₁₆.
Бумага офсетная. Гарнитура Times New Roman Сут.
Усл. печ. л. 2,0. Тираж 100 экз. Заказ № 1250.

Отпечатано в редакционно-издательском отделе
Всероссийского заочного
финансово-экономического института (ВЗФЭИ)
с оригинал-макета заказчика.
Олеко Дундича, 23, Москва, Г-96, ГСП-5, 123995

10 ~